

PREMIA

Properties

ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ



ΚΥΚΛΟΣ

ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.





Premia Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ)

Έτος Ίδρυσης: 1991

Εισαγωγή στο ΧΑ: 2008

Άδεια ΑΕΕΑΠ: Από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τον
Απρίλιο 2022

Μέτοχος Πλειοψηφίας: Sterner Stenhus Group (Σουηδία,
από 2020)

Κύριοι Τομείς Δραστηριότητας

- **Logistics** (ακίνητα εφοδιαστικής αλυσίδας)
- **Εμπορικά ακίνητα** (μεγάλα καταστήματα, DIY)
- **Ακίνητα κοινωνικών υποδομών** (κυρίως εκπαίδευση)
- **Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα** (π.χ. φοιτητικές εστίες)
- **Βιομηχανικά ακίνητα** (π.χ. οινοποιεία)

Βασικά Στοιχεία Χαρτοφυλακίου (Ιούλιος 2025)

Δείκτης	Τιμή
Ακίνητα υπό διαχείριση	68
Πληρότητα εισοδηματικών ακινήτων	100%
GLA (μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια)	494.000 τ.μ.
WAULT (μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθώσεων)	9,7 έτη
Συνολική αξία επενδύσεων	€526,5 εκατ.
Μικτή απόδοση χαρτοφυλακίου	7,2%
Σύνολο ενεργητικού	€551 εκατ.
Ίδια κεφάλαια	€200,5 εκατ.
Net LTV (Καθαρός Δανεισμός / Καθαρή Αξία Ενεργητικού)	58,6%

Επενδυτική Στρατηγική

- Δημιουργία χαρτοφυλακίου υψηλής ποιότητας και διαφοροποίησης
- Έμφαση σε βιώσιμες αποδόσεις και ενεργητική διαχείριση
- Μακροχρόνιες μισθώσεις με αξιόπιστους ενοικιαστές
- Ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων
- Αξιοποίηση υποδομών υπό ανάπτυξη

Βασικά Στοιχεία της ΑΜΚ

Αύξηση Κεφαλαίου: €40.000.000 με καταβολή μετρητών.

Τιμή Διάθεσης ανά μετοχή: €1,30.

Αριθμός Νέων Μετοχών: 30.769.230 κοινές ονομαστικές μετοχές.

Ονομαστική αξία ανά μετοχή: €0,50.

Με δυνατότητα μερικής κάλυψης.

Προνομιακή Κατανομή

Παρέχεται **Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής** στους **υφιστάμενους μετόχους** μέχρι 18-07-2025 ώστε να μπορούν να διατηρήσουν την ίδια συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο.

Αναλογία προνομιακής κατανομής:

0,3214060400610848 Νέες Μετοχές για κάθε 1 υφιστάμενη μετοχή.

Στρογγυλοποίηση γίνεται στον αμέσως προηγούμενο ακέραιο αριθμό μετοχών.

Αποκλεισμός Δικαιώματος Προτίμησης

Οι υφιστάμενοι μέτοχοι **δεν έχουν δικαίωμα προτίμησης**, αλλά μόνο **δικαίωμα προνομιακής κατανομής**.

Διαδικασία Διάθεσης – Συνδυασμένη Προσφορά

Η διάθεση των Νέων Μετοχών θα γίνει μέσω:

- 1. Δημόσιας Προσφοράς (Public Offering).**
- 2. Ιδιωτικής Τοποθέτησης (Private Placement)**

Σημαντικές Ημερομηνίες

Ημερομηνία	Γεγονός
17.07.2025	Ημερομηνία Καταγραφής για Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής
21 - 23.07.2025 (16:00)	Διεξαγωγή Δημόσιας Προσφοράς (Η.ΒΙ.Π.)
1 εργάσιμη ημέρα πριν τη διαπραγμάτευση	Ανακοίνωση για εισαγωγή Νέων Μετοχών στο Χ.Α.

Προϋποθέσεις Συμμετοχής για Επενδυτές

- **Ιδιώτες Επενδυτές:**

- Ελάχιστη εγγραφή: 1 μετοχή.
- Καταβολή ποσού σε μετρητά ή τραπεζική επιταγή ή δέσμευση τραπεζικού λογαριασμού.

- **Ειδικοί Επενδυτές:**

- Υποβάλλουν αίτηση χωρίς δέσμευση κεφαλαίου αρχικά.
- Πληρωμή έως τις **13:00** της **25.07.2025**.

Κατανομή Νέων Μετοχών

1. Κατά προτεραιότητα στους υφιστάμενους μετόχους με βάση το Δικαίωμα Προνομιακής Κατανομής.
2. Αδιάθετες μετοχές: Θα κατανεμηθούν είτε μέσω Δημόσιας Προσφοράς, είτε μέσω Ιδιωτικής Τοποθέτησης, είτε συνδυαστικά.
3. Σε περίπτωση υπερκάλυψης, η κατανομή γίνεται αναλογικά (pro rata).

Χρήση Κεφαλαίων από την ΑΜΚ – Μέχρι €40 εκατ.

Καθαρό ποσό μετά τα έξοδα έκδοσης:

€39 εκατ. (αφαιρουμένων δαπανών ~€1 εκατ., χωρίς ΦΠΑ)

Κατανομή Αντληθέντων Κεφαλαίων:

Επενδύσεις σε ακίνητα – €36 εκατ.

(δηλ. το 92,3% των καθαρών κεφαλαίων)

Απόκτηση νέων ακινήτων

Ανακαινίσεις / βελτιώσεις / επεκτάσεις σε υφιστάμενα

Συμμετοχές (μετοχές ή μερίδια) σε ακίνητα

Εξόφληση δανείων που σχετίζονται με τα παραπάνω ακίνητα

Αναφέρεται ρητά ότι οι επενδύσεις θα γίνουν βάσει της επενδυτικής στρατηγικής της Premia, όπως παρουσιάζεται στην Έκθεση ΔΣ της 16.04.2025

Κεφάλαιο κίνησης – €3 εκατ.

(δηλ. το 7,7% των καθαρών κεφαλαίων)

Χρήσεις λειτουργικού χαρακτήρα (όχι για μερίσματα ή επιστροφές κεφαλαίου)

Νέοι Επενδυτές και οι υφιστάμενοι μέτοχοι

- Οικογένεια Σκλαβενίτη μέσω της επενδυτικής τους εταιρείας **ANIKΑ Α.Ε.**
- Γιάννης Αντετοκούνμπο μέσω της **GFI Ltd**
- Γιώργος Δασκαλάκης (Kaizen Gaming)
- **Sterner Stenhus**
- **Fastighets AB Balder** που ελέγχεται από τον επίσης σουηδικής καταγωγής **Erik Selin**
- ο Νορβηγός **Petter Stordalen** επικεφαλής του ομίλου **Strawberry**

Σημαντικές Γνωστοποιήσεις

Πιστοποιήσεις Αναλυτών

Η Κύκλος Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. βεβαιώνει ότι οι απόψεις σχετικά με εταιρίες και μετοχές που εμπεριέχονται στο παρόν σημείωμα αντικατοπτρίζουν αποκλειστικά και μόνο προσωπικές απόψεις των αναλυτών και ότι κανένα τμήμα της χρηματικής τους αποζημίωσης δεν συνδέεται και ούτε πρόκειται να συνδεθεί άμεσα ή έμμεσα με τις συγκεκριμένες συστάσεις ή απόψεις τους. Η χρηματική αποζημίωσή τους, επίσης, δεν σχετίζεται με καμία υπηρεσία επενδυτικής τραπεζικής που έχει τυχόν παρασχεθεί από την Κύκλος Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.

Γνωστοποιήσεις για την εταιρία

Η Κύκλος Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. και οι εργαζόμενοι της ενδέχεται να προβαίνουν σε κάθε είδους νόμιμες συναλλαγές επί μετοχών των αναφερομένων εταιριών για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων ή και να παρέχουν τις υπηρεσίες τους στους εκδότες των μετοχών αυτών. Συνεπώς, οι επενδυτές θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους ότι είναι πιθανόν να υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει την αντικειμενικότητα της ανάλυσης. Η Κύκλος Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. δεν αναλαμβάνει ευθύνη για επενδυτικές αποφάσεις βασισμένες στα κείμενα ή τις αξιολογήσεις του παρόντος.

Σημαντικές Γνωστοποιήσεις

Το περιεχόμενο των παραπάνω αναλύσεων, απόψεων, εκτιμήσεων, κρίσεων δεν έχει αποσταλεί στις αναφερόμενες εταιρίες και εκφράζει την άποψη του αναλυτή κατά την ημερομηνία σύνταξης της ανάλυσης / πρωινής ενημέρωσης / εβδομαδιαίας στρατηγικής και υπόκεινται σε αλλαγές χωρίς προηγούμενη προειδοποίηση. Η ανανέωση των αναλύσεων των επιμέρους αναφερόμενων εταιριών γίνεται σε μη προκαθορισμένες ημερομηνίες αναλόγως με τις εταιρικές ανακοινώσεις και τις εξελίξεις που αφορούν τον κλάδο ή την αγορά και που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίδραση στις απόψεις ή συστάσεις που αναφέρονται στο παρόν σημείωμα. Η ανάλυση / πρωινή ενημέρωση / εβδομαδιαία στρατηγική εκπονήθηκε από το τμήμα ανάλυσης με απόλυτη εχεμύθεια και εμπιστευτικότητα χωρίς τη συμμετοχή στελεχών εκτός του τμήματος αυτού και δημοσιοποιήθηκε μετά την ολοκλήρωσή της ταυτοχρόνως στο κοινό και τα στελέχη της εταιρίας.

Δήλωση Αποποίησης

Το παρόν δεν αποτελεί προτροπή για την αγορά, πώληση ή/και διακράτηση αξιών και αποσκοπεί στην ενημέρωση των επενδυτών. Δεν επιτρέπεται να αναπαραχθεί, αποθηκευτεί σε σύστημα από το οποίο μπορεί να ανακτηθεί, ή να διαβιβαστεί περαιτέρω, σε οποιαδήποτε μορφή ή με οποιοδήποτε μέσο, ηλεκτρονικό, μηχανικό, φωτοτυπικό, μαγνητοφωνικό ή άλλο, εν όλω ή εν μέρει, σε κανένα πρόσωπο, για οποιοδήποτε λόγο ή/και σκοπό χωρίς την προηγούμενη έγγραφη άδεια της ΚΥΚΛΟΣ ΑΧΕΠΕΥ. Το παραπάνω έγγραφο δημιουργήθηκε από το Τμήμα Ανάλυσης, τηλ. 210-3364300, fax. 210-3239122, e-mail: analysis@cyclos.gr.